

人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり ～郊外住宅地の再生に向けた取組～

1 郊外部の住宅地を取り巻く現状

- (1) 市内の住宅ストック数は増加し続けており、**総数は約166万戸**。また、ストックの増加とともに空き家も増え続けています。【図1】
- (2) 居住世帯のある住宅ストック(約149万戸)のうち**約61.1%を共同住宅**が占めています。【図2】
- (3) 今後10年で、**築40年を迎える共同住宅は約17万8千戸**と平成22年時点の約3倍であり、その後も増加し続けていきます。【図3】
- (4) 郊外部の大規模団地では、特に人口減少や高齢化が進んでいます。【図4、5】

2 郊外部の住宅地の課題

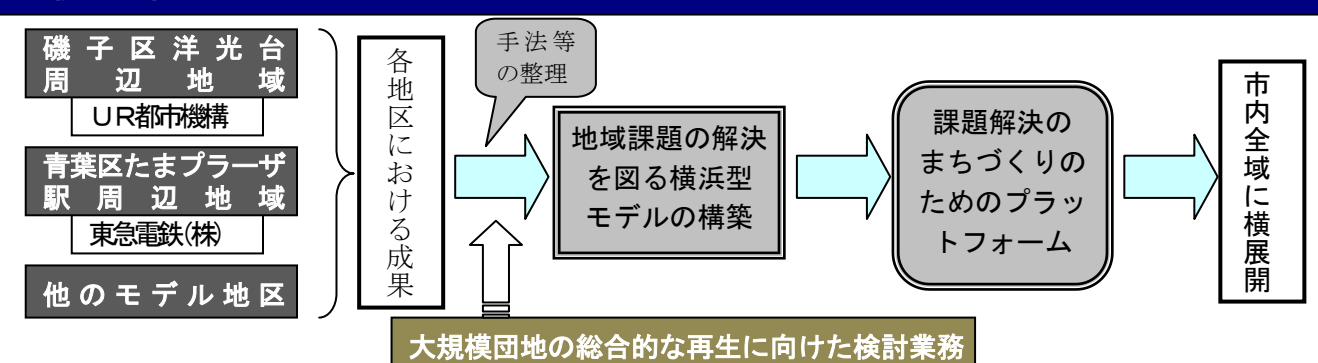
- (1) 高度経済成長期に大量供給された**住宅の老朽化や居住者の高齢化が顕在化**し、生活利便施設の誘致やコミュニティの活性化など、**まちを持続するための取組**が求められています。
- (2) 特に、**郊外部の大規模な分譲団地**では、再生に向けた合意形成が思うように進まない、利便性や市場性などから建替等の計画が成り立たないなど、**課題が複雑化**しています。
- (3) 将来的には、**棟単位、街区単位で管理が困難な住宅**が出現し、まち全体にも大きな影響を与える可能性があるため、**早急に再生に向けた取組を検討**する必要があります。

これらの状況を踏まえて

3 課題に向けた取組の方向

- (1) 郊外部の住宅地の再生に向けた**規制の見直しや誘導、住宅ストックの流通の円滑化やリフォーム市場の活性化**など、**国と協議、連携しながら取組を進めて**いきます。
- (2) 特に課題が複雑化している大規模団地については、**団地の現状や課題を把握**し、大規模改修や維持管理について**管理組合への支援を充実**させるとともに、**高齢者等の生活支援など関係局と連携**して取り組んでいきます。
- (3) 民間事業者、地域、大学等の**幅広い主体と連携**し、いくつかの地域でモデル的な取組を進めながら**横浜型まちづくりモデルを構築**し、他の地域に横展開していきます。

○取組の推進イメージ



横浜市住宅の状況

図1 住宅数の推移

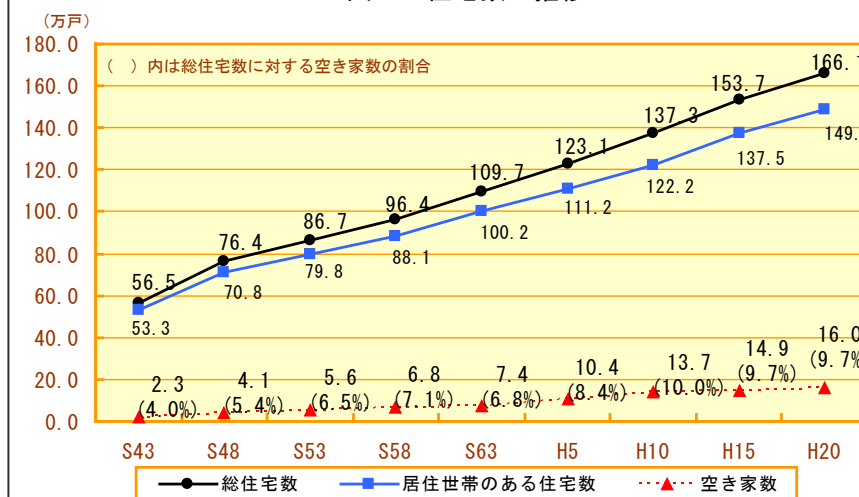


図2 住宅の種類別割合 (平成20年)

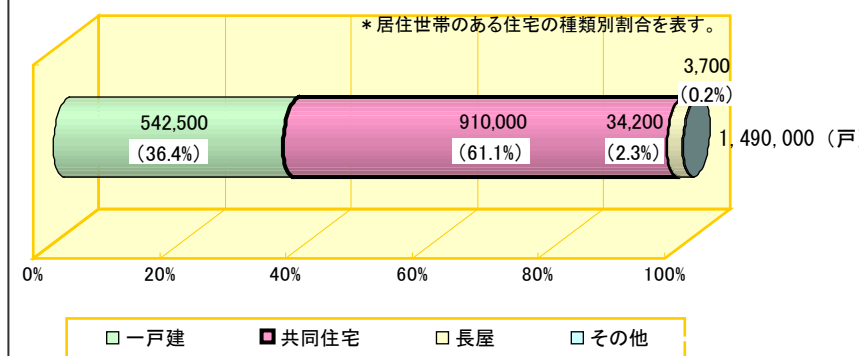


図4 市内の大規模団地における人口数の推移*

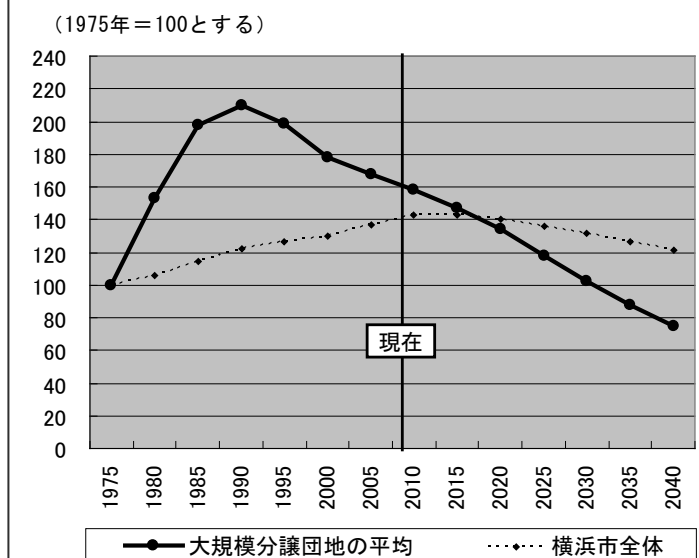
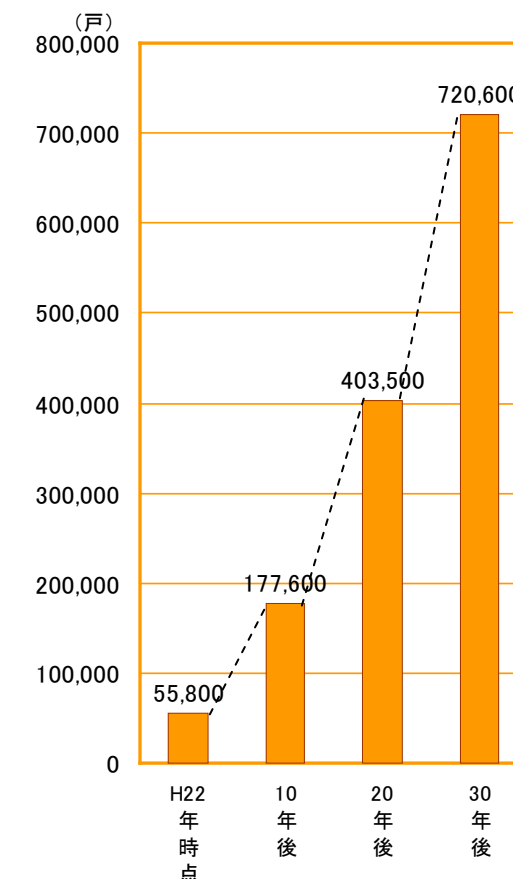
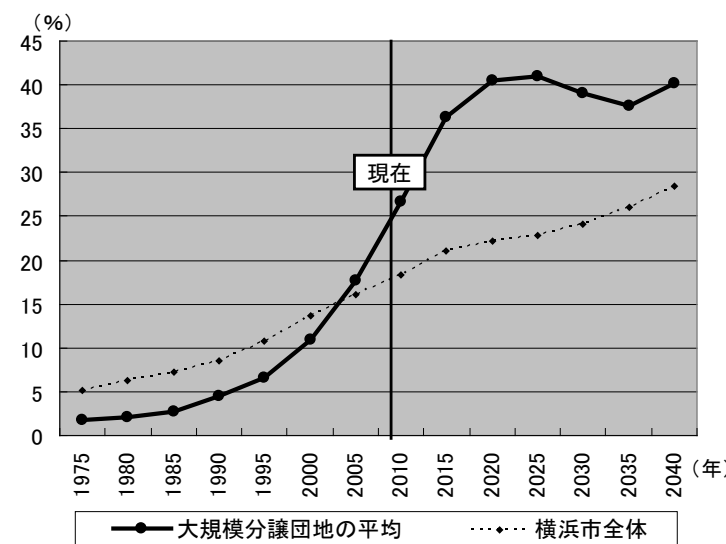


図3 築40年以上の共同住宅の推移



資料:住宅・土地統計調査

図5 市内の大規模団地における高齢化率*



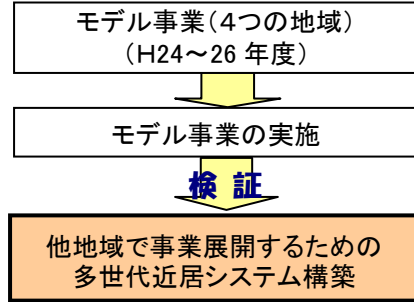
*市内の大規模団地(野庭、左近山、若葉台、すすき野、ドリームハイツ)を対象に調査を実施(平成19年度)。2000年まで実績値。以降は推計値。2020~2040年は参考値。

【参考資料】

○磯子区洋光台周辺地域

「多世代近居支援のまちづくり」

四都市の住宅政策、建築行政の担当者による「多世代近居支援のまちづくり研究会」を平成22年11月に設置(事務局:神奈川県)し、24年3月まで延べ6回にわたり開催。



「URネッサンス in 洋光台」

UR都市機構が、神奈川県、横浜市、地元関係者との連携を図りながら、洋光台地区内の3団地の再生のためのプロジェクトを実施。

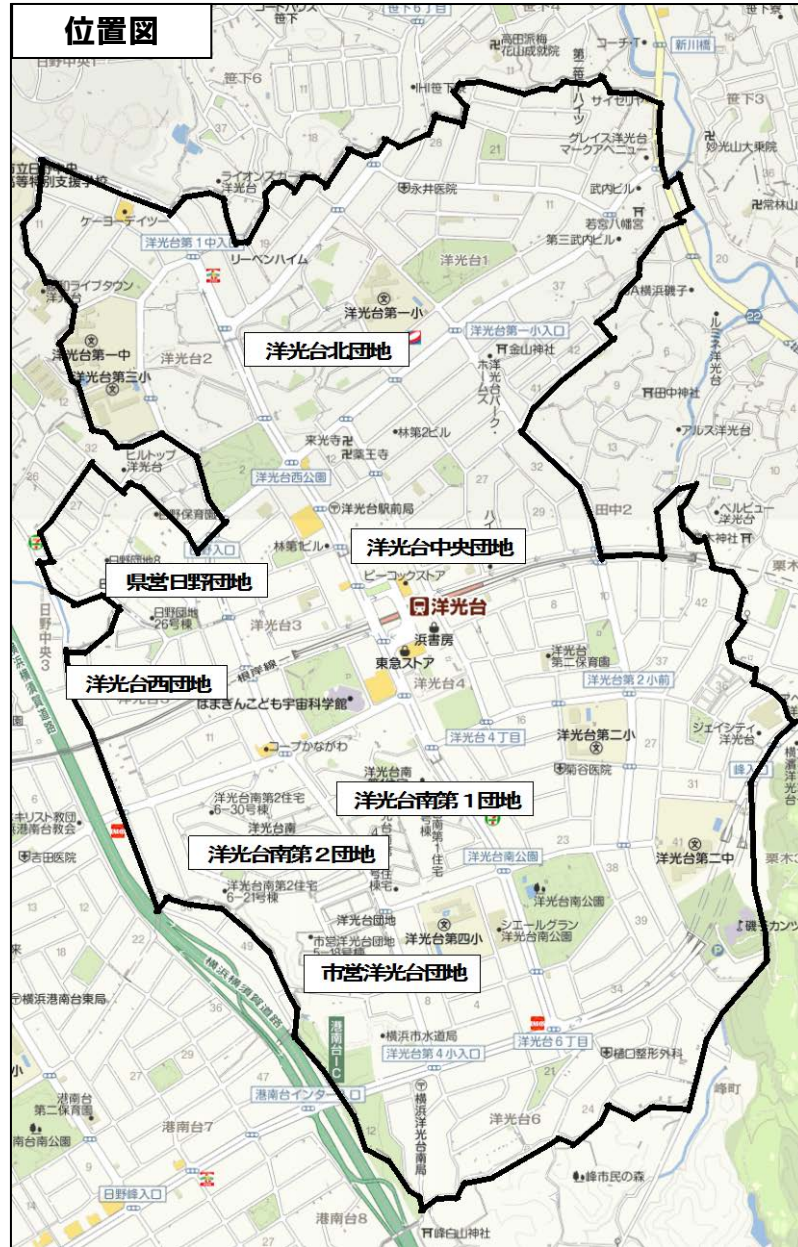
◇洋光台エリア連絡会議

- 【メンバー】
- 座長 小林重敬(東京都市大学教授)
 - 委員 大江守之(慶應義塾大学教授)
 - 委員 中村文彦(横浜国立大学教授)
- 洋光台まちづくり協議会
神奈川県県土整備局
横浜市政策局、建築局、磯子区
UR都市機構神奈川地域支社

	世帯数	人口	65才以上	高齢化率	面積(km ²)
洋光台一丁目	1,112	2,582	511	19.8%	0.255
洋光台二丁目	2,299	4,559	1,519	33.3%	0.319
洋光台三丁目	2,201	4,343	1,001	23.0%	0.333
洋光台四丁目	1,885	3,767	1,150	30.5%	0.349
洋光台五丁目	3,122	6,551	2,016	30.8%	0.405
洋光台六丁目	1,636	3,809	715	18.8%	0.431
合計	12,255	25,611	6,912	27.0%	2.092

「いそポケット～磯子区統計白書2012～」(H23.9.30時点)
* 泉宮日野団地地域は除く。

位置図



○青葉区たまプラーザ駅周辺地域

東急電鉄との「郊外住宅地のあり方研究会」の開催(平成23年6月～)

	有識者による講演会・ディスカッション
1	マンション建替の解決策及び再生実務 (千葉大工学部 小林教授)
2	コミュニティ化を可能とするまちづくり (東大大学院工学部都市工学 小泉准教授)
3	高齢社会対応の地域づくり (東大工学部都市工学 大方教授)
4	新しい地域交通フルデマンドシステム (東大大学院 坪内特任研究員)
5	地域医療システムとまちづくり (東大高齢社会総合研究機構 辻教授)

フューチャー・センター・セッション

学識経験者、まちづくり関係者等、第三者
参画による集中討議
次世代郊外まちづくりの
ビジョン・コンセプトの共有

講演会等の内容を踏まえた討議

<次世代まちづくり構想内容の検討>
<実施施策(社会実験等)の検討>

東急電鉄と
協定締結
H24.4.18

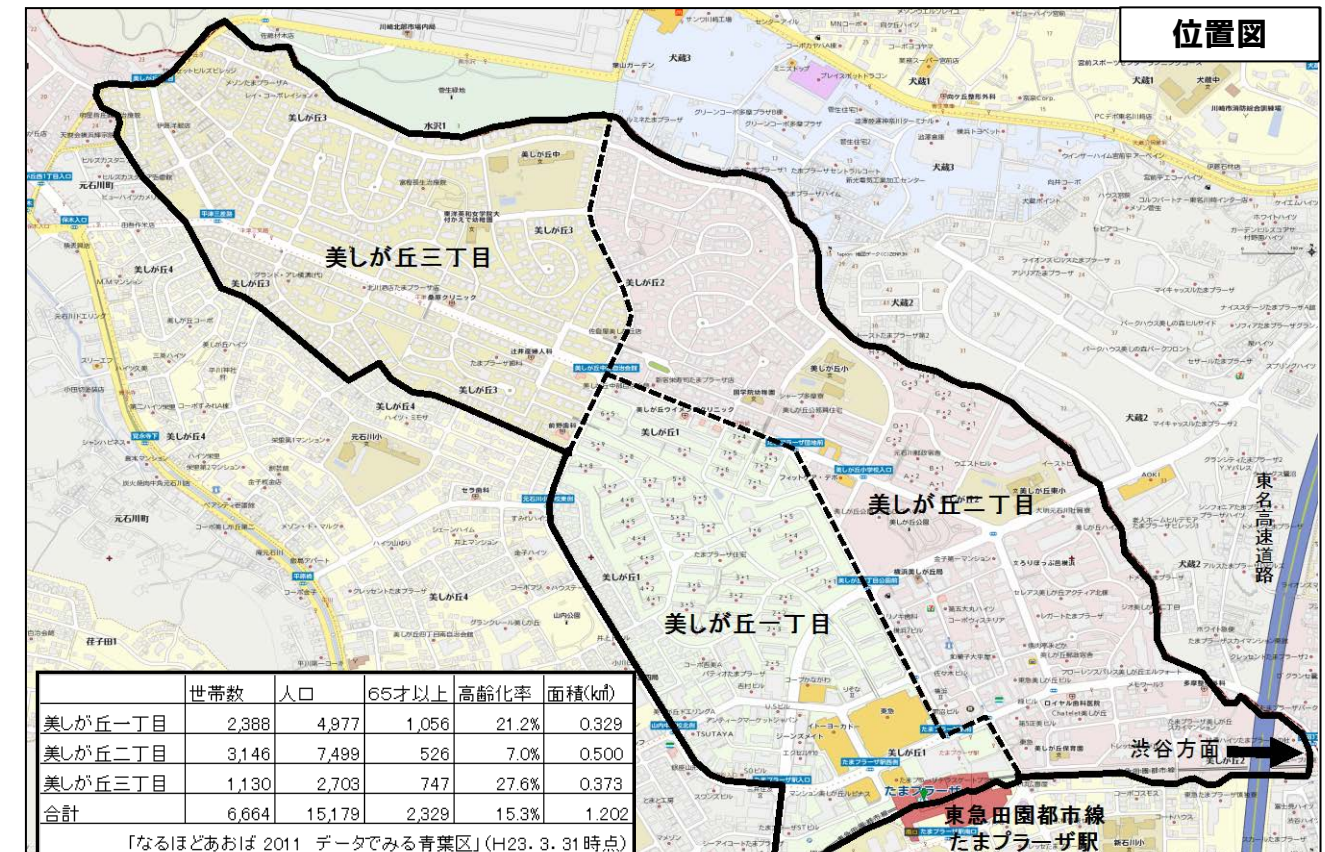
◆産学公民連携

- 横浜市、東急、まちづくり組織による協議会設置
- 東大高齢社会総合研究機構のサポート

◆社会実験の実施

モデル地区選定
H24.6.12

位置図



	世帯数	人口	65才以上	高齢化率	面積(km ²)
美しが丘一丁目	2,388	4,977	1,056	21.2%	0.329
美しが丘二丁目	3,146	7,499	526	7.0%	0.500
美しが丘三丁目	1,130	2,703	747	27.6%	0.373
合計	6,664	15,179	2,329	15.3%	1.202

「なるほどあおば 2011 データでみる青葉区」(H23.3.31時点)

○大規模団地の総合的な再生に向けた検討業務

大規模団地の総合的な再生に向けて、まちづくりや団地再生に関する専門的知識を有している業者から、プロポーザルによる企画提案を求め、建替えや空き店舗活用、高齢者の見守り、生活支援など多角的な視点で再生手法を検討するための委託調査を実施します。

- 横浜市内の大規模団地の特徴を捉え、利便性、高齢化率など特性別に分類した団地において、再生に向けたモデル的な取組を進め、その内容を検証した上で、市内の他の団地においても団地再生に向けた取組を水平展開していきます。
- 団地再生の取組にあたっては、建替え、改修だけでなく、高齢者への介護・生活支援や子育て支援など、民間事業者や大学など幅広い主体と連携することにより、団地課題の解決に向けた取組を推進します。

【今後のスケジュール】

平成24年6月～8月上旬	プロポーザル委託業者の選定
8月～3月末	大規模団地の総合的な再生に向けた検討調査を開始
平成25年度以降	調査結果をもとに、団地再生の方向性を整理し施策を展開

